

KOOPOVEREENKOMST

vastgesteld d.d. 27-06-2022

te gebruiken bij verkoop APPARTEMENTSRECHTEN onder Woningborg of SWK-garantie

Project : Flair10 (Appartementen) – Vroondaal te Den Haag
 Bouwnummer : ^C
 Parkeerplaatsnummer : n.v.t. of P@
 Makelaar : ^C

Statutaire naam : Ontwikkelingscombinatie Vroondaal V.O.F.
 Kantooradres : Stadsplateau 14
 Postcode / Plaats : 3521 AZ Utrecht
 Postbus : 431
 Postcode / Plaats : 3500 AK Utrecht
 K.v.K. nummer : 24437966
 Telefoonnummer : 088 – 010 57 00
 E-mail : info@synchron.nl
 Internet : www.synchron.nl
 Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : De heer ir. H.J. van Dam
 Functie : statutair directeur
 of
 : De heer T.B. Verhoeven MSRE
 statutair directeur

hierna te noemen: "de Verkoper";

en

Achternaam : Man / Vrouw *)
 Tussenvoegsel(s) :
 Voorna(a)m(en) :
 Adres :
 Postcode / Woonplaats :
 Geboortedatum en -plaats :
 Telefoonnummer privé :
 Telefoonnummer werk :
 Telefoonnummer mobiel :
 E-mail adres privé :
 E-mail adres werk :
 Legitimatiebewijs + nummer :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met /
 voornemens te huwen met / geregistreerd als
 partner met*)

Achternaam : Man / Vrouw *)

Tussenvoegsel(s) :
 Voorna(a)m(en) :
 Adres :
 Postcode / Woonplaats :
 Geboortedatum en -plaats :
 Telefoonnummer privé :
 Telefoonnummer werk :
 Telefoonnummer mobiel :
 E-mail adres privé :
 E-mail adres werk :
 Legitimatiebewijs + nummer :

Wordt de woning op beider namen gekocht? Ja / Nee, de woning wordt op naam van * gekocht. *)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna te noemen: "de Koper"

in overweging nemende:

- dat de Verkoper het eeuwigdurende recht van erfpacht met canonbetaling van het perceel / de percelen grond, plaatselijk bekend als gemeente Den Haag, thans kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie K nummers 1163, 1164, 1498, 1499, 1500, 1501, 4530 en 4532 (allen geheel en/of gedeeltelijk) heeft verkregen/zal verkrijgen, en welke percelen nader worden/zijn ingemeten op basis van voorlopige kadastrale grenzen;
- dat op gedeelten van die grond het bouwplan Flair10 zal worden gesticht met daarin het navolgende programma: een "hoofdgebouw" (met diverse bedrijfsruimten en woonappartementen), 12 eengezinswoningen en een parkeerhof;
- dat de Verkoper het erfpachtrecht van de grond met de rechten van de erfpachter op het hoofdgebouw en parkeerhof zal doen splitsen in (onder)appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akten van hoofdsplitsing en ondersplitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akten van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zullen te zijner tijd ter inzage liggen bij **notariskantoor Kienhuis Hoving, gevestigd te Utrecht, Koningslaan 62, 3583GP, telefoon 030-2150515** met dien verstande dat dit ontwerp nog aan wijzigingen onderhevig is indien de planuitvoering daar aanleiding tot geeft;
- dat in de akten van splitsing in (onder)appartementsrechten, van toepassing zal worden verklaard het modelreglement van splitsing, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, in welk reglement uitsluitend die wijzigingen of aanvullingen zullen worden aangebracht, die in verband met de feitelijke situatie van het gebouw nodig of wenselijk worden geacht;
- dat de (onder)appartementsrechten zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van voormelde (ontwerp)akte(n) van splitsing;
- dat de (af)bouw van het bouwplan zal worden uitgevoerd door **Thunnissen Bouw B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Heemstede, Wipperplein 10, 2103 LR, hierna te noemen: "de Ondernemer" en de Koper behalve een koopovereenkomst met de

Verkoper met betrekking tot het hierna te omschrijven recht van erfpacht ook een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer wenst aan te gaan met betrekking tot de (af)bouw van het Verkochte;

- dat in het kader van bedoeld bouwplan waarvan het Verkochte deel uitmaakt, in de akte van levering en in andere op het bouwplan betrekking hebbende akten (waaronder begrepen de akte van uitgifte in erfpacht en de splitsingsakte(n), zullen worden opgenomen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen met boetebedingen en gedoogverplichtingen (lasten en beperkingen) die in verband met de feitelijke situatie en voorwaarden wenselijk worden geacht;
- dat op het eeuwigdurende recht van erfpacht met canonbetaling de navolgende Algemene Bepalingen van de gemeente Den Haag van toepassing zijn: Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008);

zijn op @ 2022 overeengekomen als volgt:

- I. De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper:
 - het appartementsrecht, rechtgevend op het @/3.116e aandeel in de gemeenschap, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning en berging** met aanbehoren, aangeduid op verkooptekening met bouwnummer @ en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer @, zoals dit (onder)appartementsrecht en de gemeenschap waartoe dit (onder)appartementsrecht behoort nader is uitgewerkt in de aan deze overeenkomst gehechte splitsingsakte(n);

[KEUZE BLOK]

- het appartementsrecht, rechtgevend op het 1/32e aandeel in de gemeenschap, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **parkeerplaats** met aanbehoren, aangeduid op verkooptekening met bouwnummer P@ en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer @, zoals dit (onder)appartementsrecht en de gemeenschap waartoe dit (onder)appartementsrecht behoort nader is uitgewerkt in de splitsingsakte(n);

[EINDE KEUZE BLOK]

hierna te noemen "het verkochte".

Grondwaarde en (jaar)canon

Per datum ingangsdatum van het erfpachtrecht (beoogd: 01 september 2022) bedraagt de grondwaarde van het Verkochte:

Grondwaarde (appartement) € @ exclusief omzetbelasting;

Grondwaarde (parkeerplaats) € 5.500,00 exclusief omzetbelasting;

Grondwaarde (totaal) € @ exclusief omzetbelasting.

Gebaseerd op een canonpercentage van 0,9% (2022) bedraagt de canonverplichting per jaar:

Jaarcanon (appartement) € @

Jaarcanon (parkeerplaats) € 49,50;

Jaarcanon (totaal) € @.

De canonverplichting komt voor rekening van de Koper, vanaf de datum van vestiging erfpachtrecht (beoogd: 01 september 2022).

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in deze overeenkomst, bij deze overeenkomst behorende bijlagen en aan deze overeenkomst gehechte door partijen ondertekende bijlage(n) alsmede al die lasten en beperkingen die nadien in het kader van de verkrijging van het erfpachtrecht van de grond en de splitsing daarvan vanuit de gemeente Den Haag, GEM Vroondaal en nutsbedrijven aanvullend worden opgelegd.

- II. De koopsom inclusief belastingen bestaat uit de volgende onderdelen (hierna tezamen aangeduid als: **“de koopsom”**):
- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| A. De koopprijs voor het Verkochte (inclusief omzetbelasting) van het/de onder I genoemde appartementsrecht(en) | € ^C |
| B. De vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de koopprijs berekend overeenkomstig het hieronder in lid 1 bepaalde | € ^C |
| Totaal (A+B) | <u>€ ^C</u> |
1. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de koopprijs die per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **5%** per jaar over het bedrag van de koopprijs (exclusief omzetbelasting) vanaf **datum vervallen opschortende voorwaarden** tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.
Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
2. Zolang het Verkochte met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van **5%** per jaar, te berekenen als volgt:
- over de bovengenoemde koopprijs (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf **datum vervallen opschortende voorwaarden** tot aan de datum van levering.
- Op de dag van de levering worden de koopprijs, de in lid 1 omschreven vergoeding en de in dit lid omschreven rente opeisbaar en dienen bij de levering te worden voldaan.
3. Indien en voor zover de Koper de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Koper daarover aan de Verkoper een rente van **7%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere

rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

De rente als bedoeld in sub 2. en 3. wordt vermeerderd met omzetbelasting.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Bedenktijd

Artikel 1

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 2

1. De levering van het Verkochte met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde Notaris, dan wel diens plaatsvervanger of opvolger op een door die Notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste van de hieronder a. en b. van dit artikel bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 12 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en nadat de in artikel 17 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan;
 - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst gesloten casu quo te sluiten tussen de Koper en Thunnissen Bouw B.V.
2. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Kosten en belastingen

Artikel 3

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting alsmede de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting (indien verschuldigd) zijn voor rekening van Verkoper.

Afwijkende perceelsgrootte**Artikel 4**

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte en/of de omvang/grootte van het (onder)appartementsrecht geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke gebruiksoppervlakte na oplevering, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de splitsingsakte.

Feitelijke levering, staat van het verkochte**Artikel 5**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte (zijnde het appartementsrecht met bestemming wonen) aan de Koper zal geschieden zodra het (woon)appartement wordt opgeleverd, als bedoeld in de ter zake van de bouw van het appartement gesloten aannemingsovereenkomst.
2. (Indien van toepassing:) De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte (zijnde de parkeerplaats ofwel het "appartementsrecht met bestemming parkeren") aan de Koper zal geschieden zodra de parkeerplaats wordt opgeleverd, als bedoeld in de ter zake van de bouw van de parkeerplaats gesloten aannemingsovereenkomst.
3. De in sub 1 en sub 2 van dit artikel genoemde momenten behoeven niet gelijktijdig te zijn en kunnen derhalve van elkaar verschillen.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
5. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als:
grond, bestemd voor de (af)bouw van opstallen, bestemd tot woning / berging en (indien van toepassing) parkeerplaats.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt de Verkoper nog het volgende mee:
- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Juridische levering**Artikel 6**

Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het verkochte zal tevens worden geleverd met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en dienend erf met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken.

Garanties/verklaringen van Verkoper**Artikel 7**

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 5 en 6 bepaalde, het volgende:

1. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd worden geleverd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;

4. aan Verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
5. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
6. het verkochte is heden niet opgenomen in een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument;
7. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
9. de verschenen termijnen van de hierna in artikel 10 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan;
10. aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn opgenomen door het bevoegd gezag.

Verplichtingen van Verkoper

Artikel 8

1.
 - a. De Verkoper is verplicht het verkochte over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek. ¹⁾
Hij informeert de Koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek. ¹⁾
 - b. Het Verkochte zal, na voltooiing van het bouwrijp maken, geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele project waarvan het verkochte deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het verkochte op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen.
3. De Verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Koper wordt ter hand gesteld.

Risico-overgang

Artikel 9

Het risico van het verkochte gaat over op het moment van de juridische levering. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

Verrekening zakelijke lasten**Artikel 10**

1. Vanaf de datum vestiging erfpachtrecht (beoogd 01 september 2022) komt de canonverplichting van het erfpachtrecht volledig ten laste van de Koper. De eventueel door Verkoper reeds voldane canonverplichtingen zullen ten laste worden gebracht van Koper en, gelijktijdig met de betaling van de koopsom, door Koper aan Verkoper worden voldaan.
2. Alle overige zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering niet worden verrekend. De op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van de Koper vanaf de datum van de akte van levering.

Waarborgsom**Artikel 11**

Terzake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden**Artikel 12**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde ontbindende voorwaarden als vermeld in artikel 7 en artikel 9 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst.
2. Indien minimaal één van de genoemde ontbindende voorwaarden in werking treedt, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het genoemde in betreffende artikel 7 en artikel 9 van de aannemingsovereenkomst, de ontbinding van deze koopovereenkomst, bij de Verkoper, in te roepen.

Betalingsregeling**Artikel 13**

1. De betaling van de koopsom van het verkochte, de eventueel op dat tijdstip vervallen aanneemtermijnen, de overige kosten, rechten en belastingen vinden plaats via het kantoor van eerdergenoemde Notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de rekening van de Notaris per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Ontbinding van de koopovereenkomst**Artikel 14**

1. Indien één der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% van de koopsom van het verkochte, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.

Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of e-mailbericht met verzendbevestiging.

2. Indien één der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds voor de levering waarschijnlijk wordt, dat één der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen bepalen de ingevolge deze koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Aannemingsovereenkomst

Artikel 15

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding op grond van de in deze akte genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding invoert van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Koper op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Verkoper jegens de Koper te verrichten prestatie(s).

Geschillenbeslechting

Artikel 16

1. Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen de Koper en Verkoper mochten ontstaan worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze overeenkomst luiden, met inachtneming van het navolgende:
 - a. De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.
 - b. Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter beslecht kan worden.
 - c. De Verkoper is gebonden aan de door de Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.

-
- d. De Koper en de Verkoper hebben beiden het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid voor een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.
 2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
 3. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
 4. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Opschortende voorwaarden

Artikel 17

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 15 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst.
2. Voormelde opschortende voorwaarden zijn niet (meer) van toepassing indien en zodra de Verkoper de Koper schriftelijk informeert, dat ondank het niet vervuld zijn van die voorwaarden de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.
3. Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van genoemde opschortende voorwaarden, zijn Partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Aansprakelijkheid Verkoper

Artikel 18

De Verkoper is nimmer aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Koper zijn uitgebracht.

Woonplaatskeuze

Artikel 19

De Koper kiest terzake van de uitvoering van de koopovereenkomst woonplaats op het in de aanhef van de overeenkomst vermelde woonadres, dan wel bij aangetekende brief met of e-mailbericht met verzendbericht aan de Verkoper opgegeven gewijzigd woonadres.

Vervreemding van het verkochte

Artikel 20

Het is de Koper zonder toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning. Voor de periode tot en met oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen de Koper en de Ondernemer.

Hoofdelijkheid

Artikel 21

Indien meerdere personen als Kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen Kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn Kopers hoofdelijk verbonden.

Startkapitaal van de Vereniging van Eigenaars

Artikel 22

De Koper wordt van rechtswege lid van de desbetreffende Vereniging van Eigenaars. Teneinde de Vereniging van Eigenaars reeds eigen geldmiddelen te verschaffen, zal de Koper als eerste bijdrage, als voorschot in de servicekosten, bij de overdracht van de appartementsrechten bij de Notaris een bedrag van twee honderd vijftig euro (€ 250,-) dienen te voldoen voor de woning en indien van toepassing honderd euro (€ 100,-) voor één stallingsplaats dienen te voldoen, welke door de Notaris op een rekening ten name van de nader te benoemen Vereniging van Eigenaars gestort zal worden. Dit bedrag vormt het startkapitaal voor de Vereniging van Eigenaars en zal niet met de Koper worden verrekend, ongeacht de datum van oplevering van het privé-gedeelte aan de Koper. Dit bedrag mag door de Verkoper worden aangewend ter bestrijding van de door de Verkoper te maken kosten ter zake van de 1^e vergadering van de Vereniging van Eigenaars en overige kosten.

Administratief beheer

Artikel 23

De Verkoper heeft als eerste bestuurder en als Vereniging van Eigenaars besloten een overeenkomst aan te zullen gaan met **Munnik VvE Beheer B.V. uit Hoofddorp** met betrekking tot het administratief beheer van eerdergenoemde Vereniging van Eigenaars. Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode van twee (2) jaar, ingaande na oplevering van de algemene ruimten. De vergadering is aan deze benoeming/overeenkomst gebonden zonder dat zij bekrachtiging behoeft. Na deze periode is de Vereniging van Eigenaars vrij om de overeenkomst te ontbinden of voort te zetten.

Vloerafwerking

Artikel 24

1. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De Koper mag zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallatie aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Artikel 25

In de akte van levering aan de afzonderlijke Kopers zullen de bedingen en/of bijzondere verplichtingen worden opgenomen, zoals opgenomen in de gesloten overeenkomst(en) tussen Verkoper en de gemeente Den Haag waaraan de Koper of diens rechtsverkrijgende(n) is verplicht mee te werken/te zijn gebonden en tevens bedingen en/of bijzondere verplichtingen waaraan de eigenaars zich onderling dienen te houden.

Omgeving

Artikel 26

Het is de Koper bekend dat de woning deel uitmaakt van een omvangrijk woningbouwproject. Koper is bekend met het feit dat het project Vroondaal in fasen wordt gerealiseerd en dat de inrichting van de openbare ruimte wordt gerealiseerd nadat alle woningen in dit project zijn opgeleverd.

Situatietekening**Artikel 27**

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Impressies**Artikel 28**

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

Vrijwaring realisatie**Artikel 29**

Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte, zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren appartementsrecht(en). Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende:

Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd ten titel van koopsom voor het Verkochte. Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Geen bezwaar tegen bouwplannen**Artikel 30**

1. Koper verplicht zich bij deze geen civielrechtelijke, bestuursrechtelijk of enig ander bezwaar te zullen indienen tegen de voorgenomen bouw van de woningen in onderhavig bouwplan.
2. Bij niet-nakoming of overtreding van het onder lid 1 bepaalde verbeurt Koper aan en ten behoeve van Verkoper een dadelijk opeisbare boete van honderd duizend euro (€ 100.000,00), te voldoen aan Verkoper. Het hiervoor onder lid 1 bepaalde vervalt, nadat bedoelde woningen geheel gereed voor bewoning zijn opgeleverd.

Persoonsgegevens

Artikel 31

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Koper, (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)), voor zover de Verkoper dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het project betrokken verkooporganisatie, Notaris, aannemer en de leveranciers van het sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt t.b.v. de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een waarborgcertificaat bij Woningborg, het geheel vrijblijvend kunnen aanbieden van een hypotheek door een externe hypotheekadviseur en het informeren over de voortgang van het project en project gerelateerde nieuwsfeiten. Gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

Facturatie

Artikel 32

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze Koopovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom en de eventuele vergoeding en/of rente zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd. Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

Verkoper = ontwikkelaar

Ondernemer = aannemer

Verkrijger / Koper = garantiegerechtigde

Parkeerplaatsen

Artikel 33

Koper is ermee bekend dat ten aanzien van de parkeerplaatsen in de akte(n) van splitsing en levering een bepaling met kettingbeding zal worden opgenomen, waarin zal zijn bepaald dat de parkeerplaatsen niet aan anderen dan eigenaren in het plan mogen worden overdragen.

Aanvulling m.b.t. artikel 7 Aannemingsovereenkomst

(Ontbindende voorwaarde m.b.t. financiering / "Financieringsvoorbehoud")

Artikel 34

1. De Koper zal bij de aanvraag van een rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van de Levering.
2. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van het rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening van de Koper. Een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 van de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst onverlet.
3. De Verkoper kan de Koper uiterlijk voor de Levering verplichten om (middels de hierna genoemde stukken) aan te tonen dat er voldoende financiële middelen aanwezig zijn voor de betaling van de (koop-/)aanneemsom en eventueel meerwerk.
4. Afhankelijk van de wijze van financiering, kan dit blijken uit een door de Koper geaccordeerd rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening, een door de Koper geaccordeerd rentevoorstel ter zake van een overbruggingskrediet en/of een verklaring van een bankinstelling waarin wordt aangegeven voor welk netto (krediet-) bedrag gelden beschikbaar zijn voor de (koop-/)aanneemsom en eventueel meerwerk.
5. In dit kader kan de Verkoper de Koper verplichten om tevens een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot (naast de betaling van de ter zake van het in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond) alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstreckende instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.
6. In aanvulling op de eerste volzin zoals genoemd in artikel 7 lid 4 sub b van de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst geldt het volgende:
De afwijzing dient op naam te staan van de Koper en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegd (bank)medewerker.
7. Voor een geslaagd beroep op artikel 7 lid 6 van de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst, dient de Koper een afwijzing, vorm en inhoud zoals in het zesde lid van onderhavig artikel genoemd, aan de Verkoper over te leggen, uit welke afwijzing dient te blijken dat de Koper geen geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7 lid 1 van de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst genoemde maandelijkse verplichting.
8. De Koper is gehouden om al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in de artikel 7 lid 1 en (indien van toepassing) artikel 7 lid 3 van de, in de aanhef gemelde, aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub b van de, in de aanhef gemelde,

aannemingsovereenkomst het niet nakomen van de vermelde verplichting ten grondslag ligt, zal de aannemingsovereenkomst zijn ontbonden en zal de Koper aan Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de (koop-/aanneemsom.

De Verkoper:

{{Signer4}}

De Koper:

{{Signer1}}

Ontwikkelingscombinatie Vroondaal V.O.F.

De heer @

{{Signer2}}

Mevrouw @

Controle:

{{Signer3}}

Wim Polman

CONCEPT

Overhandiging stukken aan koper welke van toepassing zijn op de onderhavige verkoop. Deze stukken zijn niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de in deze overeenkomst genoemde Notaris. De Koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de Verkoper verklaart dat de gedeponereerde en verstrekte bescheiden gelijkkluidend zijn.

De koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. Presentatietekening d.d. 14-03-2022
2. (Concept) akte van levering d.d. @
3. Algemene Bepalingen uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008)
4. Bodemkwaliteitsverklaring d.d. 16-07-2021
5. (Concept) Splitsingstekening hoofdsplitsing d.d. 16 juni 2022
6. (Concept) Splitsingstekening ondersplitsing A-1 (wonen) d.d. 16 juni 2022
6. (Concept) Splitsingstekening ondersplitsing A-3 (parkeren) d.d. 16 juni 2022
7. (Concept) Akte van hoofd- en ondersplitsing d.d. @
8. (Concept) Begroting VvE d.d. @

De Koper:

{{Signer1}}

{{Signer2}}

De heer @

Mevrouw @

Noten ¹⁾:

Artikel 7:15

1. De Verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de Verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Artikel 7:20

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mist de Verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 6:251

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de Koper jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de Koper van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.